

Zweibrücken - Niederauerbach

Modernisiertes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, großem Garten und drei Garagen in ZW- Niederauerbach

Property ID: 26419014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 798 m²

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

At a glance

Property ID	26419014
Living Space	ca. 145 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.06.2036

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	243.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property





VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team
Immobilienmakler (IHK)

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06332 - 90 57 477

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | zweibruecken@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte Wohnhaus im beliebten Stadtteil Sechsmorgen in Zweibrücken/Niederauerbach.

Das ursprünglich ca. 1965 gebaute Wohnhaus befindet sich auf einem knapp 800 m² großen Eigentumsgrundstück mit wunderschön angelegtem Garten. Die Wohnfläche von ca. 145 m² verteilt sich auf zwei separate Wohnungen, welche im Erd- und Obergeschoss über einen nahezu identischen Grundriss verfügen. Je nach Anforderungen kann das Haus auch klassisch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Kellergeschoss mit Werkstatt, Heizungsraum, WC und weiteren Lagermöglichkeiten. Weitere Platzreserven sind im Dachspeicher sowie in drei Garagen vorhanden.

Ein Highlight des Anwesens ist sicherlich der Außenbereich mit einem liebevoll angelegten Garten mit altem Obstbaumbestand, zahlreichen Stauden sowie einem Gartenteich.

Von technischer Seite ist eine Gas-Zentral-Heizung mit Solarunterstützung installiert (ca. 2018), und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden über die letzten Jahre realisiert. So wurden beispielsweise die Bäder inklusive der Wasserleitungen ca. 2002 und 2014 sowie die Garagentore und die Haustür ca. 2020 erneuert. Auch das Dach wurde bereits neu eingedeckt, und die Fenster sowie Balkontüren wurden ausgetauscht.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die Grundrisse sowie die genaue Lage vorab per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder in unserer Geschäftsstelle in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

Details of amenities

Sanierungsmaßnahmen:

- + Heizung mit Solarunterstützung (ca. 2018)
 - + neue Garagentore und Haustür (ca. 2020)
 - + Badezimmer inkl. Wasserleitungen im Obergeschoss (ca. 2014)
 - + Badezimmer inkl. Wasserleitungen im Erdgeschoss (ca. 2002)
 - + Fenster und Terrassentüren teilweise erneuert
 - + Elektroinstallation (ca. 2002 EG / ca. 1985 OG)
 - + Dacheindeckung (ca. 1998)
 - + letzte Geschossdecke gedämmt
- u.v.m.**

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

All about the location

Das Wohngebiet Sechsmorgen im Zweibrücker Stadtteil Niederauerbach zählt zu den bevorzugten Wohnlagen für Familien. Die ruhige, verkehrsarme Umgebung sowie die naturnahe Lage schaffen ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld.

Die Zweibrücker Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu den Autobahnen A8 und A6 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Wohngebiet überzeugt insbesondere durch seine familienfreundliche Infrastruktur. Eine Grundschule sowie Kindertageseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Stadtteil Niederauerbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt verbinden möchten.

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com